GABINETE DO VEREADOR VILMAR MACCARI - PDT

Exmº. Srº.
Moacir Gregolin
Vice-Presidente Câmara Municipal de Pato Branco

APROVADO
Data 25 / 02 / 2019
Assinatura
CÂMARA MUNICIPAL PATO BRANCO

INDICAÇÃO Nº 13/2019

Indica ao Executivo Municipal para que estude a possibilidade de aplicar em nosso Município Lei que estabelece as áreas urbanas especiais ou Zona Periurbana, e regulamenta o parcelamento do solo para formação de Condomínios de Chácaras de Recreio, e dá outras providências.

O vereador infra-assinado, **Vilmar Maccari - PDT**, no uso de suas atribuições legais e regimentais, requer seja oficiado ao **Executivo Municipal,** indicando para que estude a possibilidade de aplicar em nosso Município Lei que estabelece as áreas urbanas especiais ou Zona Periurbana, e regulamenta o parcelamento do solo para formação de Condomínios de Chácaras de Recreio, e dá outras providências, conforme Lei em anexo.

Justifico a indicação tendo em vista que Com o passar do tempo e com o desenvolvimento de nosso município necessitamos estabelecer novos zoneamentos de uso do solo para viabilizar o pleno desenvolvimento de nossa cidade.

A Zona Rural desempenha funções complementares às funções urbanas, destinando-se a suprir o abastecimento, a satisfazer a necessidade de espaços verdes peri-urbanos, bem como a salvaguardar a qualidade da paisagem natural que propicia o desenvolvimento de atividades de lazer e turismo compatíveis.

Muitas pessoas buscam sair da rotina estressante da zona urbana, e encontram na zona rural uma forma de descanso. Além de ser muito importante para o município pela produção de alimentos para consumo interno, a zona rural se mostra funcional também em outro aspecto da economia, como por exemplo, o turismo.

Nestes termos, pede deferimento.
Pato Branco, 25 de fevereiro de 2019.

Vilmar Maccari
Vereador – PDT

MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

LEI MUNICIPAL N.° 4.630, DE 8 DE JANEIRO DE 2019

Estabelece as áreas urbanas especiais, ou Zona Periurbana, e regulamenta o parcelamento do solo para formação de Condomínios de Chácaras de Recreio, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO, Estado do Paraná.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1° Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no âmbito da zona rural do Município de Francisco Beltrão, em áreas a serem enquadradas como áreas urbanas especiais ou periurbanas.

Art. 2° As principais funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo localizados fora da zona urbana, aqui denominadas como áreas urbanas especiais, ou periurbanas, do Município de Francisco Beltrão são:

I - criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos imobiliários, garantindo o desenvolvimento sustentável do Município;

II - garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

Art. 3° Para que a propriedade rural que perdeu sua qualidade econômica agropecuária cumpra sua função social fica criado no âmbito do Município de Francisco Beltrão a macrozona denominada Zona Periurbana, que caracteriza área urbana especial ou área periurbana.

§ 1° A Zona Periurbana será limitado por círculo cujo raio tem 7,5 km de extensão (15,0 km de diâmetro), com seu ponto central situado no marco geodésico georreferenciado, homologado pelo IBGE, posicionado junto ao Aeroporto Municipal Dr. Paulo Abdala, conforme Anexo I.

§ 2° As áreas compreendidas entre o limite do círculo e o perímetro urbano compreendem a Zona Periurbana, com exceção da área em que o círculo se sobrepõe ao território do vizinho Município de Marmeleiro.

Art. 4° As áreas rurais podem ser declaradas Zona Periurbana, observadas as condições impostas nesta lei municipal específica, após a solicitação do proprietário do imóvel, cabendo à Prefeitura de Francisco Beltrão, por intermédio de seu órgão de planejamento, estudar a viabilidade, aprovar e autorizar o empreendimento, expedindo as pertinentes autorizações.

Art. 5° Na macrozona denominada de Zona Periurbana, definida no Páragrafo 1° do Artigo 3°, o parcelamento só será permitido para a formação de condomínios fechados

Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 - Fone: (46) 3520-2121 - CNPJ: 77.816.510/0001-66 - CEP. 85.601-030
E-mail: fbeltrao@franciscobeltrao.com.br - webpage: www.franciscobeltrao.com.br

horizontais, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

§ 1° O empreendimento terá a denominação, obrigatório, de "Condomínio de Chácaras", acrescido da "denominação", ou simplesmente "Condomínio", acrescido da "denominação" escolhida pelo empreendedor.

§ 2° Não será permitido a denominação de "Loteamento", em nenhuma hipótese e em nenhum documento, cuja denominação só será permitido para os parcelamentos no interior do perímetro urbano.

Art. 6° Condomínios de Chácaras de Recreio são modalidades de parcelamento do solo, de natureza urbana, destinados para fins de habitação unifamiliar, de lazer e recreação, onde serão admitidos somente o uso habitacional unifamiliar e cuja implantação se dará em áreas internas à Zona Periurbana.

Art. 7° A critério da Administração Municipal e dos órgãos competentes somente poderão ser implantados os condomínios de chácaras de Recreio em áreas reputadas como urbanizáveis, ou seja, que o parcelamento não aconteça em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde;

III - terrenos com declividade superior a 30%;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANISTICOS PARA CONDOMÍNIOSDE CHÁCARAS DE RECREIO E DESMEMBRAMENTOS

Art. 8° Na implantação, em área periurbana, de Condomínio de Chácaras de Recreio deverá, especificamente, observado que:

I - será admitido condomínio de chácaras com área total máxima de 5 (cinco) alqueires paulistas (121.000,00 m2) e área mínima de 1 (uma) FMP – Fração Mínima de Parcelamento do Módulo Rural (30.000,00 m2) estabelecido para o Município de Francisco Beltrão;

II - em relação à área total do parcelamento, a destinação de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do parcelamento para área verde, podendo ser considerada a Reserva Legal (RL), não sendo consideradas as Áreas de Preservação Permanente (APP);

III - o condomínio deverá possuir uma área de recreação e/ou lazer contínua com, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do Condomínio, devendo possibilitar a

circunscrição de um raio mínimo de 15,00m (quinze metros), caracterizando-se como área de lazer aquela que possibilite tal uso;

IV - não poderá ser privado o acesso, aos moradores, das margens dos rios e canais, não podendo cercá-los para uso privativo, conforme Art. 99 do Código Civil Brasileiro;

V - todas as chácaras do Condomínio deverão possuir acesso para veículos e pedestres, o qual deverá ter ligação diretamente a uma via do sistema viário municipal.

VI - os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão de uso exclusivo do Condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores;

VII - o terreno que constituir o Condomínio deverá ser todo fechado externamente, com cercas, alambrados ou muros de alvenaria, com pórtico de acesso principal, devendo ser destinado, em local de livre acesso, espaço específico para a localização de medidores, coletores de correspondência e coletores de lixo;

VIII - as lixeiras, localizadas na parte externa do Condomínio, deverão ter recipientes separados para lixo reciclável e orgânico, em tamanho compatível com o volume coletado internamente, e estarem em local de acesso livre para coleta;

IX - os Condomínios de Chácaras de Recreio serão constituídos de:

a) frações ideais de terreno, que serão designadas de chácaras, sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou assobradadas, abrangendo, ainda, áreas para jardim, para lazer e recreação, horta, pomar e quintal;
b) das áreas ou partes de uso em comum, formadas pelas vias de circulação interna e áreas de recreação ou lazer de uso do Condomínio.

X - a constituição do Condomínio de que trata este artigo e sua aprovação pela Administração Municipal, com a respectiva inclusão no Registro de Imóveis, não deverá obrigatoriamente estar vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras;

XI - as edificações destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio deverão ter projeto único, em nome do Condomínio, sendo vedada a sua localização em eventual faixa de recuo frontal e nas áreas de acesso e circulação de pedestres e veículos;

§1° A aprovação de condomínios de chácaras de recreio com área superior, ou inferior, àquela estabelecida no inciso I do artigo 8°, dependerá de análise prévia e parecer do órgão competente municipal e da autorização do Conselho da Cidade, responsável pela implementação, acompanhamento e avaliação da legislação urbanística e ambiental.

§ 2° Em situações em que o parcelamento do solo não atender ao Inciso II do Art. 8°, a Reserva Legal (RL) deverá ser recomposta no próprio local;

MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

Art. 9° Os parcelamentos de solo situados na Zona Periurbana ou área urbana especial, a que se refere esta Lei deverão atender pelos menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as vias de circulação e comunicação obedecerão às seguintes dimensões:

a) largura mínima de 12,00 metros, distribuída em 7,00 m(sete metros) para o leito carroçável e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado;
b) largura mínima de 4,00 m (quatro metros) para as vielas sanitárias, ou o que se fizer necessário para escoamento de águas pluviais ou passagem de equipamentos urbanos;

II - a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área de origem rural em chácaras destinadas ao uso habitacional e de recreação e lazer, deverão atender aos seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

a) as chácaras deverão ter área mínima 1.800,00m2 (mil e oitocentos metros quadrados) e área máxima de 3.000,00m2 (três mil metros quadrados) e com testada de largura mínima de 30,00m (trinta metros)
b) uso habitacional unifamiliar, considerando-se uma residência por chácara;
c) taxa de ocupação máxima do terreno de 25% (vinte e cinco por cento);
d) coeficiente de aproveitamento máximo do terreno igual a 0,3 (zero vírgula três) da área do mesmo;
e) altura máxima de 2 (dois) pavimentos.
f) recuo frontal mínimo de 5,00 (cinco) m e lateral e de fundos de 2,00 (dois) m.

III - ao longo das águas correntes e dormentes (lagos, lagoas) será obrigatória uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de cada lado, e em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com raio de 50,00m (cinquenta metros), salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - ao longo das faixas de domínio das rodovias, estradas vicinais ou rurais, linhas de transmissão de energia e dutos será obrigatória uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

Art. 10. O empreendedor executará, ao seu próprio custo, as obras de infraestrutura previstas neste artigo:

I - deverá ser executado um sistema de drenagem que garanta o perfeito escoamento das águas pluviais e a sua destinação para locais convenientes, devendo ser canalizados os trechos que atravessam as vias, a ser aprovado pelo órgão competente da Administração Municipal;

II - as ruas de trânsito local,internas, poderão ser dispensadas de pavimentação, desde que, seja realizado o cascalhamento ou pedregulhamento do leito carroçável das pistas de circulação e plantio de grama nos passeios, e quando necessário, providos de sarjetas, ficando a sua manutenção ao encargo do Condomínio;

Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1060 - Fone: (46) 3520-2121 - CNPJ: 77.816.510/0001-66 - CEP: 85.601-030
E-mail: fbeltrao@franciscobeltrao.com.br - webpage: www.franciscobeltrao.com.br

MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

III - nas vias de circulação interna ao Condomínio, poderão ser dispensados a execução dos meios-fios e sarjetas, desde que o sistema de drenagem a ser adotado e aprovado garanta o perfeito escoamento das águas pluviais;

IV - deverá ser implantado sistema de abastecimento e distribuição de água potável, considerando a captação, o tratamento químico, e reservatórios, compatíveis com a população prevista para o empreendimento, e de conformidade com as normas e padrões da concessionária local. Será permitida a utilização de sistema alimentado por poço artesiano, dentro das normas da concessionária local e do órgão competente, com o devido tratamento químico da água, quando não possível sua interligação com a rede pública.

V - quando não for possível sua interligação com a rede pública, deverá ser implantado sistema comunitário, ou individual,de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários, sendo obrigatória a percolação e sondagens do solo, determinando os coeficientes de permeabilidade e níveis do lençol freático, com análise e aprovação pelo(s)órgão(s)competente(s), do projeto e do sistema completo. Deverá constar nos Contratos de Compromisso de Compra e Venda, essa obrigação por parte do promitente vendedor, comprador ou proprietário;

VI - deverá ser implantada rede de distribuição de energia elétrica de baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local;

VII - revegetação nas áreas verdes e áreas de preservação e arborização do sistema de arruamento.

Art. 11. A Administração Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerado pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura e de equipamentos de uso em comum, tais como:

I - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área, quando for o caso;

II - manutenção de Áreas de Preservação Permanente (APP) e de áreas de Reserva Legal (RL) de acordo com a legislação ambiental federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras de serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pela Administração Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 12. Fica obrigado o proprietário a assumir os seguintes compromissos ante a anuência prévia da Administração Municipal e anterior a aprovação final dos projetos do parcelamento:

I - a executar, as suas expensas, a limpeza do terreno a ser parcelado ou desmembrado, bem como todo movimento de terra para abertura e nivelamento das vias de circulação;

II - executar as suas expensas, todo o serviço topográfico necessário para implantação do empreendimento, incluindo planta planialtimétrica apresentando curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (referência de nível), identificável em relação ao nível do mar;

III - realizar a demarcação dos limites da área, das divisas dos terrenos (chácaras), das vias internas, das áreas de uso em comum e executar a abertura das ruas que compõem o Condomínio;

IV - executar as suas expensas toda a implantação das infraestruturas básicas para os empreendimentos previstos no artigo 10, itens I, II, III, IV, V, VI e VII.

Art. 13. Antes da elaboração do projeto do condomínio de chácaras, o interessado deverá solicitar a Administração Municipal, através do órgão competente a fim, de que se definam as diretrizes para uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos de uso em comum do Condomínio, e suas disposições, apresentando para esse fim requerimento e levantamento planialtimétrico, em escala compatível com a área do imóvel, contendo demarcação:

I - da situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento;

II - dos corpos d'água (rios, córregos, nascente, lagos, represas etc.) e suas respectivas áreas de preservação permanente;

III - da(s) área(s) de Reserva Legal (RL) averbada(s), se houver;

IV - das Áreas de Preservação Permanente (APP), se houver;

V - da vegetação nativa de acordo com a Legislação Federal, Estadual e Municipal;

VI - as edificações porventura existentes.

VII - das coordenadas geográficas ou UTM e indicação do DATUM horizontal.

VIII - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada, bem como a amarração da área pretendida a área urbanizada da cidade, em planta planialtimétrica com escala adequada, 1:2.000, 1:2.500 ou 1:5.000.

Art. 14. A Administração Municipal, através do seu órgão competente, fará indicação nas plantas apresentadas junto com requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, quanto:

I - aos logradouros públicos ou estradas existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o parcelamento pretendido a serem respeitadas ou que devam ter sequência obrigatória dentro do empreendimento;

II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e de uso público, se for exigido.

CAPÍTULO III
DA ANUÊNCIA PRÉVIA

Art. 15. O empreendedor, para solicitar o pedido de anuência prévia para aprovação do projeto de Condomínio de Chácaras de Recreio, deverá encaminhar a Administração Municipal os seguintes documentos sobre a área a ser parcelada:

I - certidão de matrícula ou transcrição expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, constando as dimensões e área do terreno;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR);

V - mapa, em escala adequada, localizando a área no contexto da zona periurbana e em relação ao perímetro urbano, fornecendo as coordenadas georreferenciadas e a distância, em km, em relação ao marco geodésico citado no §1° do Art. 3°.

VI - Termo de Compromisso de implantação das infraestrutura previstas nos incisos I, II, III, IV, V, VI e VII do artigo 10 desta Lei e apresentação de cronogramas físico-financeiro, com prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir da aprovação final para a sua execução plena, bem como o compromisso de implantação dos serviços previstos nos incisos I, II e III do artigo 12;

Art. 16. Compete ainda, ao empreendedor, apresentar as anuências ambientais prévias do órgão responsável do Município e da mesma forma do órgão do Estado.

CAPÍTULO IV
DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 17. Após a análise do anteprojeto do parcelamento, pelo órgão competente, aprovado o anteprojeto o interessado poderá solicitar a aprovação definitiva do projeto do parcelamento de acordo com as diretrizes estabelecidas.

Parágrafo único. Não sendo aprovado o anteprojeto do parcelamento, o interessado deverá corrigidas as divergências, submeter novamente a aprovação, quantas vezes necessárias até que todas as diretrizes sejam atendidas.

MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

Art. 18. Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado solicitará a aprovação projeto do parcelamento juntando os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - cópia aprovada do anteprojeto do Condomínio das Chácaras de Recreio e de suas diretrizes;

II - certidão atualizada da gleba ou do terreno, fornecida pelo registro de imóveis, com prova de domínio;

III - certidão negativa de impostos e tributos municipais;

IV - certidão negativa de ônus reais;

V - cópia do levantamento topográfico, do cálculo analítico e da caderneta de campo, realizados por profissional responsável;

VI - memorial descritivo do terreno a parcelar, com a descrição sucinta do Condomínio, mencionando sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas e dos espaços livres e escritura de promessa de doação referente a equipamentos comunitários que passarão ao domínio do Município no ato do registro do Condomínio, limites, situação e confrontantes, as condições urbanísticas do Condomínio e as limitações que incidem sobre as chácaras e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

VII - os desenhos, na escala 1:1.000 (um para mil) em 2 (duas) vias impressas, e cópia do arquivo digital do projeto, com extensão em dwg, que conterão pelo menos:

a) a subdivisão das quadras e/ou em chácaras, com as respectivas dimensões e numeração;
b) o sistema de vias com a respectiva largura e nomenclatura;
c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas de uso público com a largura das pistas de rolamento e dos passeios;
e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
f) a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
g) orientação magnética e verdadeira;
h) o relevo do solo por meio de curvas de nível, de latitudes equidistantes de 1,00 m (um metro);
i) cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas;
j) bosques e construções existentes, quando for o caso;
k) áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, se este for o caso;

I) quadro estatístico, ou planilha de áreas, contendo as áreas e percentuais de cada terreno (chácara), da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres ou de uso comum, da área de Reserva Legal (RL), das Áreas de Preservação Permanente (APP) e das demais áreas aqui não citadas;

VIII - planta de localização do Condomínio em escala 1:10.000 (um para dez mil), contendo ao menos um ponto, de fácil localização, georreferenciado, baseado em pelo menos um dos marcos geodésicos espalhados na cidade, ou do ponto definido §1° do Art. 3°, preferencialmente;

IX - anteprojeto em 2 (duas) vias impressas e cópia do anteprojeto em arquivo digital com extensão em dwg, do sistema de captação, tratamento e distribuição de água potável, da coleta e tratamento final do esgoto, da rede de energia elétrica e iluminação pública, da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação de novos logradouros;

X - outras informações que forem necessárias, para a inteira compreensão da proposta do parcelamento.

§ 1° Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere o Inciso VII, será dividida em pranchas que não excedam o formato A1 e com superposição de 10% (dez por cento), devendo neste caso, ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida.

§ 2° As pranchas de projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 3° O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo e matriculado (alvará de licença) na Prefeitura. O original da planta deverá ter as firmas do proprietário e do responsável técnico, reconhecidas pelo tabelião.

Art. 19. Aprovados os projetos do parcelamento e cumpridas todas as exigências legais, o órgão competente expedirá o Alvará de Implantação do Condomínio, autorizando o início efetivo das obras.

Art. 20. Caberá ao Estado do Paraná, o exame e a anuência prévios para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o parcelamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes ao Município ou abranger terras de outro Município;

MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

III - em parcelamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultado o IAP - Instituto Ambiental do Paraná e/ou outro(s) órgão(s) estaduais, se necessário for.

CAPÍTULO V
DA HOMOLOGAÇÃO E APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 21. O projeto de Condomínio de Chácaras de Recreio ou desmembramento, diante do atendimento no disposto nesta lei, em face da aprovação pela Administração Municipal, obterá os seguintes documentos:

I - cópia de da Certidão de Área Urbana Especial ou Periurbana, fornecida na consulta prévia, desde que atendidas as exigências preliminares;

II - aprovação nas plantas e memoriais descritivos do projeto urbanístico do parcelamento e dos projetos complementares, se aprovados forem;

III - expedição de certidão comprobatória de implantação de infraestruturas assumidas pelo loteador, expedida pelo órgão competente;

IV - expedição do Decreto Municipal de aprovação e liberação do Condomíniode Chácaras de Recreio.

Parágrafo único. O trâmite da análise do processo do parcelamento do Condomínio de Chácaras de Recreio obedecerá aos mesmos critérios, no que for possível, da Lei Municipal de Parcelamento do Solo, para os procedimentos de:

I - solicitação das diretrizes urbanísticas e ambientais para fins do parcelamento;

II - solicitação das anuências ambientais e cartas de viabilidade técnica das concessionárias de serviço;

III - análise e parecer do anteprojeto do parcelamento para fins de chácaras de recreio;

IV - aprovação dos projetos complementares da infraestrutura e outros serviços e obras solicitadas nas diretrizes urbanísticas e ambientais;

V - solicitação do alvará de implantação do Condomínio;

VI - implantação do parcelamento com as obras e de infraestrutura;

VII - vistoria final, aprovação final e liberação do Condomínio através de Decreto Municipal;

VIII - registro imobiliário do Condomínio em Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VI
DAS MULTAS

Art. 22. As multas decorrentes da inobservância ao Art.24 deste capítulo terão autuação e processamento, para posterior julgamento pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único. A imposição de qualquer multa ou penalidade está sujeita ao respeito aos princípios do devido processo legal, aplicando-se o procedimento disposto na legislação tributária municipal.

Art. 23. Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em URM - Unidade de Referência do Município vigente a época, nos seguintes casos e valores:

I - ao profissional responsável ou autor do projeto, conforme o caso:

a) que deixar de indicar a função ou título profissional nos projetos, cálculos e memoriais: 50 URMs;
b) que falsear cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este, desde que se comprove má fé: 50 URMs;
c) que apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações, desde que comprove má fé: 100 URMs;
d) que assumir a responsabilidade técnica pela execução das obras de infraestruturas e implantação do empreendimento, e não as dirigir efetivamente: 200 URMs;
e) que executar obras sem necessária licença, desrespeitando as disposições relativas ao parcelamento ou desmembramento, estabelecidas nesta Lei: 500 URMs;
f) que prosseguir na execução de obra embargada, por dia: 100 URMs;
g) que deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com sua identificação profissional, endereço comercial ou residencial: 50 URMs.

II - ao empreendedor:

a) que deixar de colocar placa na obra, qualificando o empreendimento, número do processo de aprovação junto a Prefeitura Municipal: 200 URMs;
b) que assumir responsabilidade pela execução de obra que cabe ao profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: 400 URMs;
c) que não cumprir intimação para fechar o terreno, no caso de paralisação das obras de abertura de rua ou logradouros:
d) que abrir, ou prosseguir, na abertura de rua ou logradouro sem prévia licença ou aprovação da Administração Municipal ou depois de expirada ou cancelada a licença: 1.000 URMs;
e) que vender lote em condomínio ou desmembramento aprovado sem mencionar as exigências desta lei: 100 URMs por lote vendido;
f) que omitir na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda os encargos e obrigações assumidas pelo proprietário com a Administração Municipal: 100 URMs por lote vendido;

g) que executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os detalhes no projeto aprovado pela Administração Municipal: 200 URMs;

Parágrafo único. As multas previstas neste artigo serão recolhidas no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

CAPÍTULO VII
DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 24. A Administração Municipal não assume qualquer responsabilidade pelas diferenças que possam surgir nas dimensões e áreas das chácaras (terrenos), em relação às indicadas nas plantas aprovadas nem pelos prejuízos causados a terceiros em consequência do licenciamento para o arruamento, parcelamento e execução das respectivas obras.

Art. 25. Não será aprovado o Condomínio de Chácaras de Recreio que não apresente definição de quadras, se houver, com demarcação em marcos de concreto, das chácaras, áreas consideradas de uso em comum e sistema viário.

Art. 26. Não será concedido, pela Administração Municipal, alvará de licença de construção para qualquer edificação, independentemente de sua finalidade nos condomínios ou desmembramentos não aprovados e não reconhecidos pela municipalidade, ficando as mesmas sujeitas a embargos conforme legislação municipal específica.

Art. 27. Não será permitida, sob qualquer pretexto a instalação de estabelecimentos comerciais, de serviços ou industriais, de qualquer porte, na área interna e exclusiva do Condomínio de Chácaras de Recreio.

Parágrafo Único. Somente será permitido estabelecimento comercial ou de serviços, de pequeno porte, desde que localizado na parte externa do Condomínio, tendo o seu acesso independente e voltado para a via pública externa, e que seu uso e ocupação não cause transtornos aos moradores do Condomínio.

CAPÍTULO VIII
DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO

Art. 28. Compete ao Município quanto ao parcelamento de solo de que prevê esta Lei:

I - obrigar a sua subordinação as necessidades locais, inclusive quanto à destinação das áreas, de modo que permita o desenvolvimento local adequado, quanto ao uso e ocupação do solo;

II - recusar sua aprovação, por critérios técnicos e urbanísticos e devidamente justificados, ainda que seja para evitar o número excessivo de chácaras, ou consequente a necessidade do aumento de investimentos em obras de infraestrutura subutilizadas e do aumento do custeio de serviços públicos;

III - fiscalizar a ocupação da macrozona, delimitada pelo circulo que define a Zona Periurbana, visando coibir implantações irregulares e clandestinas do parcelamento do solo;

IV - fiscalizar a implantação do parcelamento aprovado pela Administração Municipal verificando se as diretrizes urbanísticas e ambientais e as obras de infraestrutura estão obedecendo aos critérios estabelecidos.

V - Encaminhar à Câmara Municipal, todo e qualquer requerimento de parcelamento do solo na modalidade de "Condomínio de Chácaras",situado na Zona Periurbana,objetivando que os Vereadores do Município sejam informados e tomem ciência dos pedidos e do andamento da ocupação das áreas urbanas especiais, determinadas por esta Lei.

CAPÍTULO IX
DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO OU DESMEMBRAMENTO

Art. 29. Para efeito de cancelamento de um projeto de condomínio ou desmembramento já aprovado pela Administração Municipal, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento com a respectiva solicitação;

II - certidão do(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis da Comarca que comprove que não houve nenhuma averbação de venda de chácaras a terceiros dentro do empreendimento;

III - declaração do proprietário de que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de chácaras a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil ou judicialmente pela sua evicção;

IV - cópia original ou autenticada do mandado judicial de cancelamento expedida aos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca;

V - cópia original de duas publicações de declaração de cancelamento editadas em jornal de circulação local, no intervalo mínimo de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO X
DA INDIVISIBILIDADE DAS CHÁCARAS

Art. 30. Fica determinado nesta Lei, que as chácaras contidas nos projetos de condomínios e desmembramentos, aprovados posteriormente a sua vigência, não poderão ser desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, mesmo em causa mortis, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra das chácaras.

Parágrafo Único. A disposição no caput do Art. 30 é aplicada para os terrenos, ou chácaras, cuja subdivisão não contemple o determinado pelo Art. 9° Inciso II, que estabelece a área mínima da chácara em 1.800 m2 (mil e oitocentos metros quadrados).

MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 31. Os parcelamentos existentes, não regularizados dentro do raio de 9 km de extensão (18,0 km de diâmetro) até a data de 31 de outubro de 2018, obedecerão aos seguintes critérios:"

I - atender as exigências estabelecidas no Art. 7° incisos I, II, III e IV;

II - atender as exigências da infraestrutura estabelecidas no Art. 10 e seus incisos;

III - no que for possível, atender as demais exigências desta Lei e da Lei Municipal do Parcelamento do Solo e demais legislações, sejam urbanísticas ou ambientais.

§1° Será dispensado do cumprimento da exigência da área mínima das chácaras, desde que as mesmas possuam áreas já parceladas, inferior ao estabelecido, no inciso II do Art. 9°, anterior a 31 de outubro de 2018.

§2° Em situações em que o parcelamento do solo não atender ao Inciso II do Art. 8°, a critério da municipalidade, a Reserva Legal (RL), correspondente a 20% (vinte por cento) da área total do terreno, será doada e aceita em outro local dentro da Zona Periurbana.

Art. 32. Serão de responsabilidade dos interessados todas as despesas decorrentes da regularização de que trata a presente Lei.

Art. 33. O prazo para requerer a regularização dos parcelamentos já existentes, enquadrados no artigo anterior, é de 180 (cento e oitenta) dias, contados à partir da promulgação desta Lei, prorrogáveis mediante Decreto.

Parágrafo único. Em não sendo atendido o prazo para requerer a regularização do parcelamento existente, e ainda não regularizado, será aplicado multa correspondente a 1.000 URMs, sendo este valor reaplicado, a cada período de 180 (cento e oitenta dias), até a data da solicitação de regularização do mesmo.

Art. 34. Cumpridas todas as exigências, estabelecidas nesta Lei, para a regularização dos parcelamentos irregulares existentes e situados na Zona Periurbana, a Administração Municipal emitirá o competente Decreto Municipal, assinado pelo Prefeito, tornando regular o parcelamento, permitindo assim o seu posterior registro em Cartório de Registro de Imóveis,

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 35. A regularização dos núcleos, ou parcelamentos já existentes, ou futuros, não implica no reconhecimento ou assunção pela Administração Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo seu empreendedor, junto aos adquirentes das unidades imobiliárias

ou chácaras e, também não o isenta ou o anistia das responsabilidades legais pela prática do parcelamento ilegal do solo, enquanto não ocorrer sua completa regularização.

Art. 36. Fica definido que, na Zona Periurbana, a predominância do uso do solo é destinada a atividades rurais, extração e exploração vegetal e animal, sobrepondo-se ao uso residencial.

Parágrafo único. Desta forma, considerando-se que os usos possam tornar-se conflitantes, os condôminos assinarão Termo de Aceitação e Concordância, acatando e não se opondo ao uso do solo para atividades rurais das áreas lindeiras ao Condomínio.

Art. 37. Serão corresponsáveis os loteadores e os condôminos das chácaras dos condomínios, tanto os regularizados quanto os novos, pelas despesas correspondentes aos serviços públicos e manutenção das áreas de uso em comum a seguir (NR):

I - manutenção e conservação das vias públicas internas ao Condomínio, de veículos e de pedestres;

II - limpeza das vias públicas e coleta do lixo;

III - manutenção e poda das árvores das áreas verdes e das vias;

IV - manutenção e conservação da rede de energia elétrica e da iluminação pública, bem como o pagamento do consumo mensal para com a concessionária;

V - manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;

VI - outros serviços e obras internas;

VII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que selam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 38. Os proprietários das chácaras, ou condôminos, assinarão Termo de Compromisso comprometendo-se a utilizar os equipamentos urbanos e comunitários existentes e situados na área urbana, abrindo mão da exigência da implantação de tais equipamentos nas imediações do Condomínio.

Art. 39. Em se tratando de área urbana especial as edificações que vierem a ser construídas obedecerão aos critérios e exigências do Código de Obras e Edificações do Município

Art. 40. As questões não abordadas e omissas pela presente Lei serão definidas pela Lei do Parcelamento do Solo do Município de Francisco Beltrão e pelo Conselho da Cidade.

Art. 41. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Francisco Beltrão, Estado do Paraná, 8 de janeiro de 2019.

MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

CLEBER FONTANA
PREFEITO MUNICIPAL

Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 - Fone: (46) 3520-2121 - CNPJ: 77.816.510/0001-66 - CEP: 85.601-030
E-mail: fbeltrao@franciscobeltrao.com.br - webpage: www.franciscobeltrao.com.br